

Programa de Reparación de Propiedades de Alquiler Pequeñas (SRRP) de Columbia

Actividad que cumple los requisitos del programa: Reconstrucción: Vivienda, 24 CFR 570.202, 24 CFR 507.201

Objetivo nacional: Beneficio para familias de recursos bajos y moderados

Fondos asignados para la actividad: \$2,000,000

Descripción general y distribución

El Programa de Reparación de Propiedades de Alquiler Pequeñas (SRRP), administrado por el Departamento de Desarrollo Comunitario de la ciudad, entrega fondos para la reparación de propiedades de alquiler dañadas por las tormentas. No se requiere que los propietarios se registren en FEMA, pero solo quienes puedan documentar los daños causados por las tormentas podrán recibir asistencia. La principal meta del SRRP es ayudar con la reparación y reconstrucción de unidades de alquiler dañadas por las tormentas a aquellos propietarios que acepten alquilar a individuos y familias con recursos bajos a moderados (LMI) a tarifas asequibles. Este programa ayudará a que los hogares de alquiler desplazados, incluidos aquellos no registrados en FEMA que puedan comprobar daños a causa de las tormentas, identifiquen oportunidades de vivienda asequible en virtud de las políticas y los procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme (URA) de recuperación ante desastres con subsidio global para el desarrollo comunitario (CDBG-DR). Los topes de financiamiento de este programa no incluyen asistencia para la reubicación; y para obras que aborden la provisión de condiciones decentes, seguras e higiénicas, según se define en las normas sobre vivienda del Programa de Recuperación ante Desastres y el cumplimiento de los códigos de edificación y de las ordenanzas sobre llanuras de inundación de la Ciudad cuando corresponda; y los costos de descontaminación ambiental y la instauración de mejoras de construcción ecológica. También se requiere financiamiento del déficit en el caso de las propiedades que superan los siguientes topes del programa para recibir asistencia:

Propiedades de alquiler de una sola unidad	\$100,000
Dúplex	\$125,000
Tríplex	\$150,000
Cuádruplex	\$175,000

Como parte de los requisitos para recibir la asistencia del CDBG-DR, los propietarios de alquileres deben aceptar alquilar a personas y a familias de ingresos bajos a moderados (LMI) a tarifas asequibles y poner las unidades de-alquiler reconstruidas a disposición preferente de las familias LMI existentes o desplazadas. Los propietarios de viviendas de alquiler deben firmar un acuerdo de subvención que exija que todas las unidades reconstruidas permanezcan asequibles durante un período de dos (2) años. Para los fines del SRRP, una propiedad de alquiler pequeña es aquella con una a cuatro unidades de alquiler, lo cual incluye edificaciones unifamiliares, dúplex, tríplex y cuádruplex en una unidad fiscal. La tarifa de una unidad de alquiler asequible se basará en el 50 % - 80 % de la tarifa local de mercado para una vivienda de su tamaño. Los complejos de alquiler con cuatro unidades designados como *edificación considerablemente rehabilitada* contarán con infraestructura de banda ancha. Los inquilinos desplazados en forma

temporal por actividades de reconstrucción podrán solicitar la asistencia para la reubicación que se describe en las políticas y en los procedimientos de la Ley URA para la recuperación ante desastres.

Conexión con desastres y necesidades insatisfechas

La provisión de viviendas resistentes a desastres y seguras a los residentes afectados por las inundaciones de octubre de 2015 es fundamental en la estrategia de recuperación de largo plazo de la ciudad de Columbia. Sobre la base de los antecedentes aportados por el solicitante y de las demás necesidades de vivienda citadas en esta enmienda del Plan de acción, la Ciudad ha determinado que hay propiedades de alquiler unifamiliares que sufrieron daños considerables a causa del desastre declarado.

Al comienzo, la Ciudad solo recibió unas pocas solicitudes para este programa, tal vez, porque muchos propietarios usaron los réditos de un seguro para efectuar las reparaciones necesarias o porque no se permitía que los propietarios registraran esas unidades en FEMA si es que registraban daños en sus residencias. En consecuencia, se inició una nueva estrategia de divulgación para conectar a todos los propietarios con las unidades de alquiler de la ciudad de Columbia a través de la información contenida en la base de datos de la SBA sobre propiedades comerciales dañadas por la tormenta y mediante una lista de propietarios registrados en el Departamento de Fiscalización de Códigos. A principios de septiembre se enviaron por correo 1850 cartas a los propietarios para ofrecerles participar en el programa. En la actualidad, estamos procesando 81 solicitudes de propietarios de viviendas de alquiler que atenderán a familias con recursos bajos a moderados (LMI) durante dos (2) años. De ellas, 37 han sido aceptadas en el programa y 8 están actualmente en la etapa de preconstrucción. Ya no es necesario registrarse en FEMA.

Las reparaciones y mejoras financiadas con este programa minimizarán el efecto de tormentas e inundaciones en el futuro. Cuando se abordan las necesidades insatisfechas de vivienda más críticas y se fomenta la construcción de alta calidad resistente a desastres, la Ciudad mejora la seguridad y la estabilidad de su comunidad a largo plazo. Estas reparaciones a los hogares también permiten estabilizar los vecindarios con daños, retener a los consumidores de las empresas locales, conservar la base tributaria local y fomentar las nuevas inversiones.

Solicitantes que cumplen los requisitos

Los requisitos que deben cumplir los participantes de este programa son los siguientes:

- La propiedad de alquiler se debe encontrar dentro de los límites de la ciudad de Columbia.
- Los solicitantes deben haber sido propietarios de la propiedad de alquiler dañada en la fecha de la tormenta o desde antes (octubre de 2015).
- La estructura de alquiler dañada no debe superar las 4 unidades.
- Financiamiento suficiente del déficit, si es necesario

Solicitantes que no cumplen los requisitos

Los criterios de incumplimiento de requisitos para este programa son los siguientes:

- Alquileres ubicados fuera de los límites de la ciudad de Columbia.
- Solicitantes sin seguro contra inundaciones que ya han recibido una asistencia federal que les exige mantener un seguro contra inundaciones de por vida.

- Ausencia de financiamiento del déficit disponible para ejecutar proyectos de reconstrucción, reedificación o elevación, si es necesario
- Tipo de estructura no admisible.

Priorización de solicitantes

Los inquilinos desplazados desde unidades de alquiler dañadas por las tormentas tendrán el derecho preferente de retorno junto con ancianos, discapacitados o jefas de hogar con hijos priorizados para colocación en unidades restauradas. La Ciudad proyecta asistencia para 50 hogares.

Uso de fondos

Los fondos de reconstrucción se pondrán a disposición de los propietarios que acepten: 1) Alquilar las propiedades reconstruidas a inquilinos con ingresos de hasta el 80 % del AMI, 2) mantener asequible el nivel de los alquileres durante dos años y 3) mantener un seguro contra inundaciones de por vida, si la ubicación se encuentra en una llanura de inundación. *Los fondos se entregarán mediante contratos directos de préstamo diferido y condonable entre la Ciudad y el propietario y mediante contratos de construcción entre el solicitante y el contratista seleccionado.* El propietario debe entregar a la Ciudad una copia del contrato de alquiler ejecutado e informar los ingresos y la información demográfica del inquilino en un plazo de 30 días tras ocurrir la habilitación o rehabilitación de la unidad de alquiler reconstruida. Esta información se presentará con una frecuencia anual en la medida en que los arrendamientos se renueven, a fin de controlar los requisitos de asequibilidad del programa.

La Ciudad también reconoce que muchos propietarios de viviendas de alquiler no aguardaron a recibir asistencia federal para efectuar las reparaciones necesarias, muchos recibieron los réditos del seguro, obtuvieron préstamos o recurrieron a sus propios ahorros para pagar los costos de construcción. Para abordar esta necesidad, la Ciudad puede realizar reembolsos a los solicitantes que gastaron sus *fondos personales* para reparar el daño de sus hogares causado por la tormenta, si pueden demostrar una adversidad financiera y el programa determina que los costos asociados con estas reparaciones son razonables y necesarios. Los reembolsos están limitados a los costos relacionados con las reparaciones de daños causados por la tormenta que haya realizado en forma satisfactoria un contratista con licencia antes de solicitar participar en el programa y dentro del año posterior a la inundación de 2015. La cantidad mínima de reembolso es de \$5,000, con un máximo permitido de \$10,000. Son necesarios recibos detallados y los costos de reembolso se someterán a una revisión de duplicación de beneficios.

Control

El control de cumplimiento del programa lo realizará el personal de cumplimiento y el auditor interno de Desarrollo Comunitario de la ciudad, conforme a los acuerdos de subvención firmados con SRRP, los convenios programáticos y los requisitos de subrogación, el Plan de QA/CA de Recuperación ante Desastres y el Plan de Control CDBG-DR de la ciudad de Columbia.

Fechas de inicio y fin

Abril 2018 – Diciembre 2021 (Consulte el Anexo C y el Anexo D para conocer las proyecciones detalladas de gastos y de rendimiento).